

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Op het perceel Gilzeweg 14 staat momenteel een vrijstaande woning welke zich voegt in de lintbebouwing langs deze historische route. Terwijl de achterzijden van dit lint reeds lang door woningbouw zijn ingevuld, is het perceel nog steeds een erg diep en grotendeels onbebouwd. De kavel is meer dan 130 meter diep en heeft een oppervlakte van ruim 3.300 m². Het plangebied beslaat een deel van het onbebouwde deel van het perceel.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel Erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context Erfgoed Visie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) in beeld gebracht.

Archeologie

Het plangebied en de omgeving van het plangebied zijn op de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied vormt geen onderdeel van de gebieden aangeduid als 'historische kern'. Onder 'archeologisch waardevolle gebieden' worden gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden verstaan. Deze waarden zijn vastgesteld middels een daartoe door gecertificeerde bedrijven vervaardigd rapport dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd. Of het betreft locaties waarvan op grond van historische gegevens bekend is dat er zich sporen in de bodem bevinden. De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde heeft er een archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden d.m.v. proefsleuven (*Breda (NB) – Bavel, Gilzeweg 14, proefsleuvenonderzoek, rapport 2009, Bilan, 15-07-2009*). Tijdens het proefsleuvenonderzoek werden sporen aangetroffen die in relatie staan tot het landgebruik van het plangebied. Ze zijn ontstaan bij de ontginning van het gebied en de daaropvolgende agrarische activiteiten. Ze vormen een archeologische vindplaats uit de periode late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd. De greppels die in het noordoostelijke deel van het plangebied werden aangetroffen komen voor een deel overeen of lopen parallel aan de perceelsgrenzen op het minuutplan uit het begin van de negentiende eeuw. Ze zijn waarschijnlijk ontstaan in de late Middeleeuwen B, waarna het plangebied lange tijd in gebruik is geweest als akkergebied en door bemesting een dik pakket humeuze bovengrond heeft gekregen. Het vondstmateriaal is gedateerd in de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

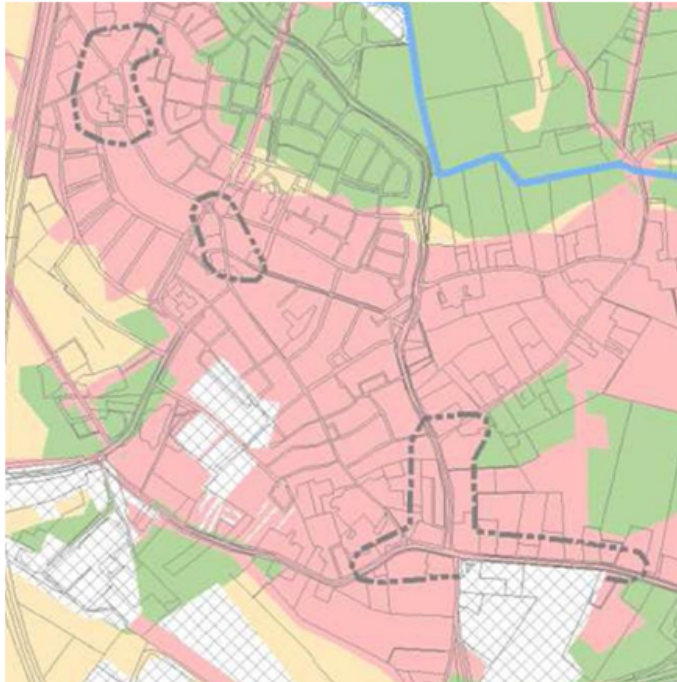
Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt de vindplaats, gezien de lage inhoudelijke kwaliteit, als niet behoudenswaardig gewaardeerd en wordt geen behoud in of ex situ geadviseerd. De afdeling Cultureel Erfgoed heeft het plangebied middels een selectiebesluit vrijgegeven.

Historische geografie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle historisch geografische elementen.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.



Beleidsadvieskaart Breda's erfgoed, deel1 Archeologie

2.3.2 Bebouwingsstructuur

Georiënteerd op de Gilzeweg staat de vrijstaande woning met daarachter een schuur. De schuur heeft een oppervlakte van ca. 220 m². De woning vormt onderdeel van de historische lintbebouwing aan de Gilzeweg. De woning blijft behouden, de schuur zal worden gesloopt.

Het perceel wordt omringd door achtertuinen van woningen aan de Beemd, de Houtwal en de Witpoel. De woningen aan de Witpoel hebben een achterstraat, van waar de garages in de achtertuinen bereikbaar zijn.

2.3.3 Groen

Naast de bebouwing kent het perceel een groene inrichting met gras, struikgewas en bomen. Aan de zuidzijde, bij de achterstraat van de Witpoel, is een dichte groenzone met bomen, struiken en een

haag aanwezig. Aan de Houtwal grenst een gemeentelijk groenperceel aan het plangebied. Door de dichte beplanting is er echter geen visuele relatie tussen beide gebieden.

Het perceel werd voorheen gebruikt voor het houden van allerlei hobbydieren. Door de hoge leeftijd van de bewoners worden er geen dieren meer gehouden en is het moeilijk het grote perceel goed te onderhouden. Op het perceel zelf staat een grote notenboom.

Hoewel het perceel een zeer groene inrichting heeft, is dat door de besloten ligging niet beleefbaar voor buitenstaanders. Alleen vanaf de achterstraat van de Witpoel is het groen zichtbaar, maar dan slechts in de vorm van een haag. Doordat er sprake is van een achterstraat en de tuinen door de garages van de straat worden gescheiden, heeft het aanwezige groen weinig invloed op de woonkwaliteit van de bewoners aan de Witpoel.

2.3.4 Verkeer

Het perceel Gilzeweg 14 is direct gelegen aan en wordt ontsloten vanaf de Gilzeweg. Het plangebied wordt gevormd door een deel van het onbebouwde achterterrein en is bereikbaar vanaf de achterstraat van de Witpoel. Aan de oostzijde grenst het perceel aan een gemeentelijk groenperceel aan de Houtwal, maar hier is geen ontsluiting van het perceel aanwezig.

2.3.5 Kabels en leidingen

Met behulp van de vigerende bestemmingsplankaart is bepaald dat in het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied kent een woonbestemming. De directe omgeving betreft een woonomgeving van zowel historische lintbebouwing aan de Gilzeweg als een woonwijk met gemengde woningtypes.

